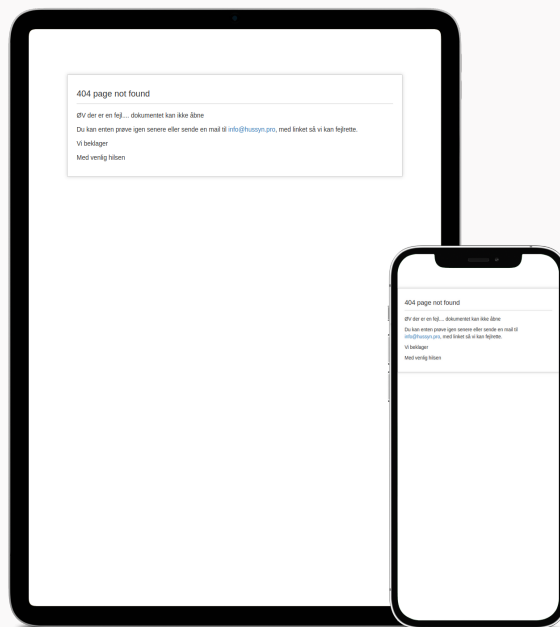


Dit produkt er klar

Realsyn+ for

Maglegårds Alle 78,
2860 Søborg

REAL



Klik på billedet for at se Realsyn+



Scan QR koden og
se rapporten



Produktet er udviklet af TÜV SÜD



Bygningsoversigt

Dato for besigtigelse: 03-09-2026

Bygning	Anvendelse	Opført
Litra A	Beboelse	1910
Litra B	Garage	1966
Litra C	Udestue	1000



16



8



10



0

Introduktion til VTR rapporten

Den visuelle tillægsrapport er et digitalt tillæg, der præsenterer ejendommens skader og mangler fra tilstandsrapporten på en mere forståelig måde. Det gøres ved at visualisere med konkrete billeder fra ejendommen, hvor en skade helt præcis er. Med den visuelle tillægsrapport bliver tilstandsrapporten dermed mere overskuelig og kan give mere tryghed for alle parter i hushandlen.

Hvad betyder farverne



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Forbehold & ansvarsfraskrivelse

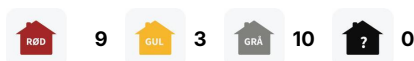
Den visuelle tilstandsrapport kan alene betragtes som et hjælpeværktøj til illustration af skader. Det er den indberettede tilstandsrapport, der er det juridiske dokument som danner udgangspunkt for ejendomshandlen. Den visuelle tilstandsrapport er ikke omfattet af huseftersynsordningens regler og kan således ikke erstatte tilstandsrapporten.

LITRA A - Beboelse

**Beboelse bygget 1910**

Skader på Lita A

Anvendelse: Beboelse
Bolig: 160 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 104 m²
Kælder: 87 m²

**Tag****SKADE:**

Skorstenens puds mangler vedhæftning, og noget af det er faldet af, samt der ses revner flere steder.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Murer**

**1:45 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 112,00 / Pr m2



1.232,00 Pr m2

Eftergang af puds på skorstenspipe

Udbedringseksempel: Udbedring af puds på skorstenspipe. Puds uden vedhæftning til underlaget fjernes. Skadede fuger efterfuges. Blotlagte sten udkastes, og skorstenspipe pudses af flere gange, indtil overfladen er jævn.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.120,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 112,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 890,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 5 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Trappeværn til kælder og til indgang opfylder ikke gældende krav til sikkerhed pga. risiko for personskade

RISIKO:

Der er risiko for personskade.

**Blikkenslager**

-



-

 **650,00 Timepris****Eftergang/etablering af værn**

Opgaven vurderes at kunne udbedres af en blikkenslager. Vi anslår at arbejdslønnen er den største del af udbedringsomkostningen og materialer udgør en mindre del. Det anbefales derfor at lade en blikkenslager udbedre opgaven på regning.

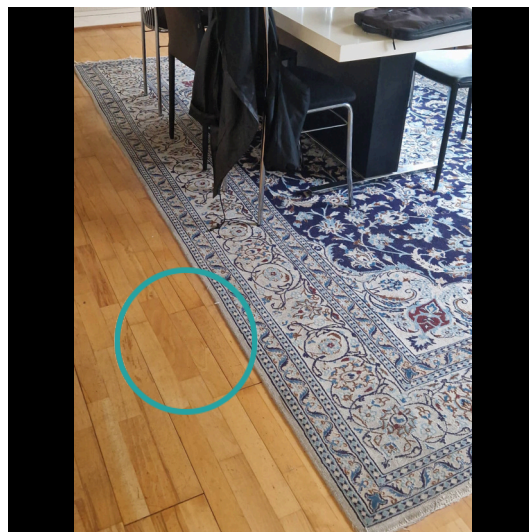
LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Trægulvene i stueplan er med ujævnheder og skævheder, samt fjedrer i områder ved belastning



LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulv afløb i bruseniche

RISIKO:

Afløbet er vandbelastet fra gulvoverfladen, og der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende konstruktioner og installationer.



Murer



6:00 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 5.424,00 / Pr styk



9.204,00 Pr styk

Udskiftning af gulv afløb

Udbedringseksempel: Udskiftning af gulv afløb i betongulv med fliser/klinker. Afløbsskål ophugges og udskiftes med ny afløbsskål af rustfrit stål med ramme og 140 x 140 mm rist. Inkl. membranklemflange, vandlås og studse for sideindløb. Afløbsskålen tilsluttes afløbssystemet. Beton udstøbes omkring gulv afløbet til plan med eksisterende betonlag.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr styk	Kr. 3.780,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 5.424,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 styk og 2 styks Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Der er gulvklinter og vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen

RISIKO:

Der er tale om gulv og væg med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.



Murer



2:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 885,00 / Pr m2



2.535,00 Pr m2



Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Vægfliser opsættes, fuges og afrenses. I hjørner, og i overgang væg og gulv samt omkring sanitære installationer fuges med elastisk, vådrums siliconefugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejdsløn inkl. moms pr m2	Kr. 1.650,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Varmerør ventil har overfladerust



LITRA A - Beboelse



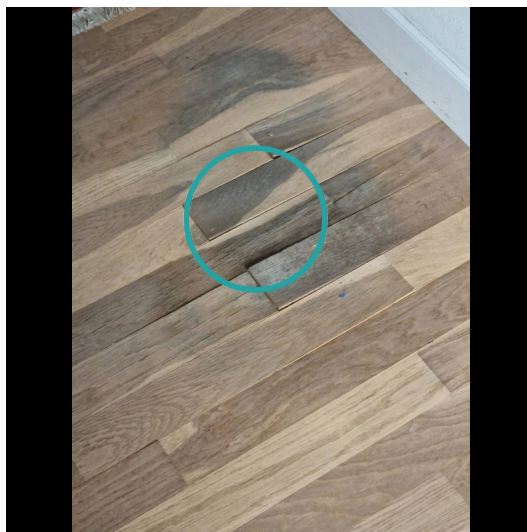
Stueplan

SKADE:

Der er fugtskader på gulv

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



Gulvlægger



0:30 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 53,00 / Pr m2



303,00 Pr m2

Afhøvling af trægulv

Udbedringseksempel: Afhøvling og lakering af gulvbrædder. Gulvbrædderne afhøvles. Gulvbrædderne stryges 2 gange med gulvlak.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

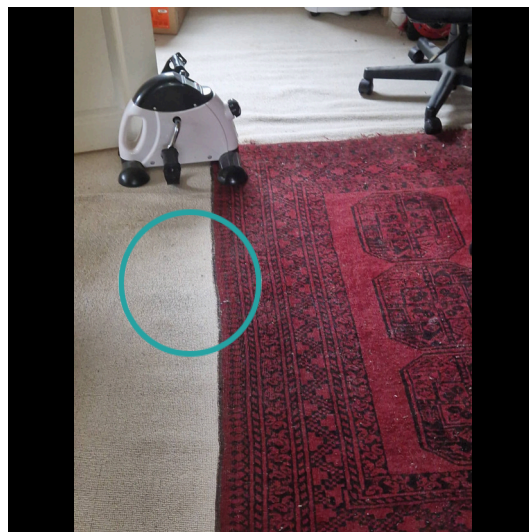
Timeløn inkl. moms	Kr. 560,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 250,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 53,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 560,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 20 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Trægulvene i stueplan er med ujævnheder / skævheder, stedvist lidt åbne samlinger og de knirker / fjedrer i områder ved belastning



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Varmerør er rustne og tærede

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Vvs****0:45 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 60,00 / Pr lbm*****630,00 Pr lbm*****Udskiftning af varmerør**

Udbedringseksempel: Udskiftning af varmerør. Der lukkes for vandet og installationen tømmes i fornødent omfang for vand. Varmerør nedtages og bortkøres. Nyt varmerør monteres.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 570,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 60,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 5 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Tagplade ses med hul ved lem

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.



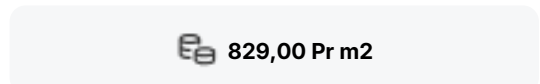
Tømrer



0:45 / Pr m2
tidsforbrug



Kr 409,00 / Pr m2



829,00 Pr m2

Udskiftning af tagplader

Udbedringseksempel: Udskiftning af tagplader eks. som Cembrit oplægges på det eksisterende lægteunderlag, med tætningsbånd i bølgepladernes vandrette overlæg og fastgøres med indfarvede tagskruer, spændskiver og tætningsskiver. Udhængsklodser af plast med ventilation monteres over nederste taglægte ved tagfod.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 420,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 409,00
Opstarts løn (1,50 timer) for første m2	Kr. 880,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 25 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse



Stueplan

SKADE:

Aftrækskanal er ikke isoleret i tagrum

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.



Isolator



1:15 / Pr lbm*
tidsforbrug



Kr 132,00 / Pr lbm*



1.032,00 Pr lbm*

Isolering af aftrækskanal

Udbedringseksempel: Isolering på aftrækskanal. Aftrækskanal isoleres ved omvikling med lamelmåtter, lagtykkelse 50 mm, afsluttet med Isogenopak.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 600,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 900,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 132,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 600,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 4 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Tidligere tag ses med misfarvninger og nedbrydninger.

NOTE:

Forholdet var tørt ved fugtmåling og skønnes derfor af ældre dato.

**Stueplan****SKADE:**

Tagrummets ventilation er begrænset



LITRA A - Beboelse

**Stueplan****SKADE:**

Der kan ligge små stykker eternit på isoleringen.

NOTE:

Eternitstykkerne kan indeholde asbest, hvorfor kontakt bør undgås. Såfremt det ønskes fjernet bør det ske i henhold til gældende anvisninger.

**Stueplan****SKADE:**

Isoleringen ligger ujævnt

NOTE:

Isoleringen kan ikke forventes at være fuldt funktionsdygtig.



LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er revnede vægfliser ved blandinsbatteri

RISIKO:

Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**Murer**

**2:45 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 885,00 / Pr m2



2.535,00 Pr m2

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Vægfliser opsættes, fuges og afrenses. I hjørner, og i overgang væg og gulv samt omkring sanitære installationer fuges med elastisk, vådrums siliconefugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal

Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.650,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms

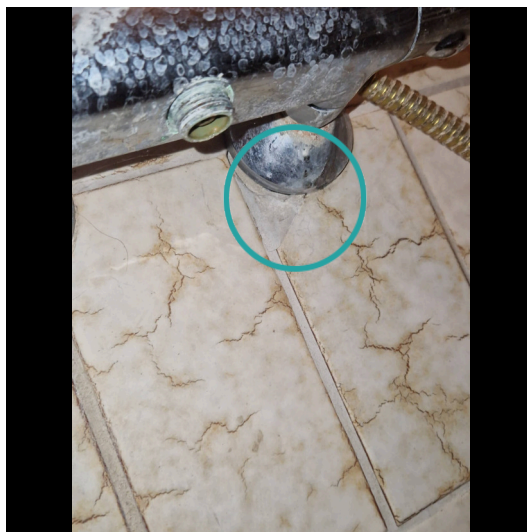
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er revnede vægfliser samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget ved badekar.

RISIKO:

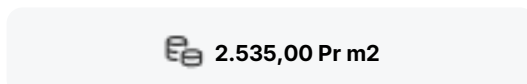
Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

**Murer**

**2:45 / Pr m2
tidsforbrug**



Kr 885,00 / Pr m2



2.535,00 Pr m2

Udskiftning af klinker/fliser

Udbedringseksempel: Udskiftning af vægfliser. Vægfliser aftages. Underlaget rengøres omhyggeligt. Overflader primes og forsegles i hjørner, omkring rørgennemføringer og ved overgang væg/gulv. Heldækkende tætningsmasse påføres. Vægfliser opsættes, fuges og afrenses. I hjørner, og i overgang væg og gulv samt omkring sanitære installationer fuges med elastisk, vådrums siliconefugemasse.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 590,00
Arbejds løn inkl. moms pr m2	Kr. 1.650,00
Materialer inkl. moms pr m2	Kr. 885,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første m2	Kr. 590,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 m2 og 10 m2 Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er træbeklædning/organisk beklædning/fugtfølsom beklædning på kældervægge flere steder



LITRA A - Beboelse



Kælder

SKADE:

Varmtvandsbeholder ses med utætheder ved rør under beholder.

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.



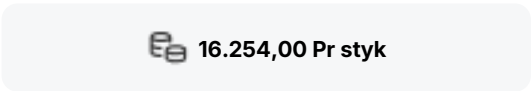
Vvs



13:00 / Pr styk
tidsforbrug



Kr 7.514,00 / Pr styk



16.254,00 Pr styk

Udskiftning af varmtvandbeholder

Udbedringseksempel: Udskiftning af varmtvandbeholder, 110 liter. Den eksisterende varmtvandsbeholder udtages af systemet. Varmtvandsbeholder med kabinet, 110 liter, for opvarmning med fjernvarme eller kedelvand, som Metro Beholderen monteres lodret på væg. Det medfølgende sikkerhedsaggregat bestående af sikkerhedsventil, afspærringsventil, kontraventil og tømmeventil monteres. Der etableres tilslutning til kedel eller veksler samt rørsystemet for vand og varme. Rør isoleres med rørskåle med påklæbet armeret alufolie, der lukkes med tape og fastholdes med varmforzinket ståltråd, tykkelse min. 0,5 mm og afsluttes med Isogenopak. Isoleringstykkelser varme rør 80 mm, koldt vandrør 20 mm.
Prisen er beregnet ud fra følgende antal

Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejdsløn inkl. moms pr styk	Kr. 8.740,00
Materialer inkl. moms pr styk	Kr. 7.514,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første styk	Kr. 650,00

Prisen er beregnet ud fra 1 styk Alle priser er inkl. Moms

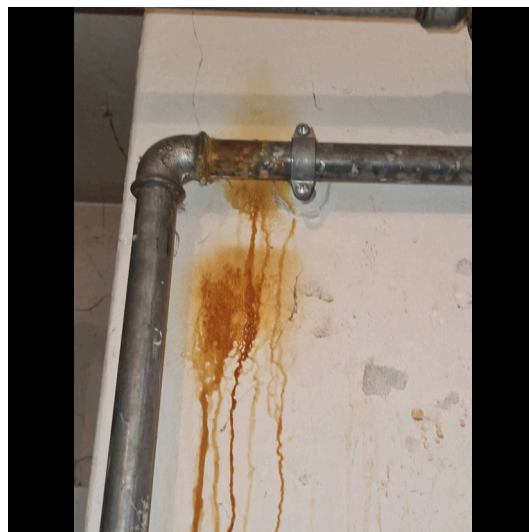
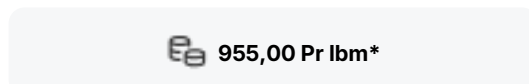
LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Vandrør/hane ses med utætheder og der vand på gulvet

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.

**Vvs****0:30 / Pr lbm*
tidsforbrug****Kr 505,00 / Pr lbm*****955,00 Pr lbm*****Udskiftning af rør**

Udbedringseksempel: Udskiftning af rør. Hvis nødvendigt lukkes der for vandet og installationen tømmes i fornødent omfang for vand. Vandrør, nedtages og bortkøres. Nyt rør, galvaniserede, sømløse gevindrør.

Beregningsgrundlag

Prisen er beregnet ud fra flg. nøgletal	
Timeløn inkl. moms	Kr. 650,00
Arbejds løn inkl. moms pr løbende meter	Kr. 450,00
Materialer inkl. moms pr løbende meter	Kr. 505,00
Opstarts løn (1,00 timer) for første løbende meter	Kr. 650,00

Prisen er beregnet gennemsnit mellem 1 løbende meter og 10 løbende meter Alle priser er inkl. Moms

LITRA A - Beboelse

**Kælder****SKADE:**

Der er konstateret områder, hvor vægpuds har manglende/begrænset vedhæftning til underlaget

**Kælder****SKADE:**

Der kan konstateres områder med misfarvning af vægge i rum i tilbygning i kælder.



LITRA B - Garage

**Garage bygget 1966**

Skader på Lita B

Anvendelse: Garage
Bolig: 0 m²
Etager: 0
Bebyggelse: 33 m²
Kælder: 0 m²



3



5



0



0

**Tag****SKADE:**

Tagpappen har flere lunger, fordybninger og vandansamlinger

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



LITRA B - Garage



Tag

SKADE:

Inddækningen mellem taget og mur er defekt og ikke tæt

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt. Forholdet har medført skader på andre bygningsdele, som tag og loft.



Ydervægge

SKADE:

Tegloverligger / fuger over port mod vej er revnet

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



LITRA B - Garage

**Ydervægge****SKADE:**

Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se især mod vej

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Sokkelpuds er i områder revnet og afskallet og har mangelfuld vedhæftning til underlaget, f.eks. mod vej

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på længere sigt.



LITRA B - Garage

**Fundament/sokkel****SKADE:**

Trappeløb til kælder har revnedannelser, løst puds og pudsafskalninger i trin og i vanger.

RISIKO:

Forholdet skønnes fortsat at udvikle sig på længere sigt.

**Stueplan****SKADE:**

Der er vandskade på loft under defekt inddækning ved tag, og der ses stedvis fugtskjolder på loftet.

RISIKO:

Der kunne konstateres store opfugtninger på besigtigelsestidspunktet, og der er dermed risiko for skader.



LITRA B - Garage



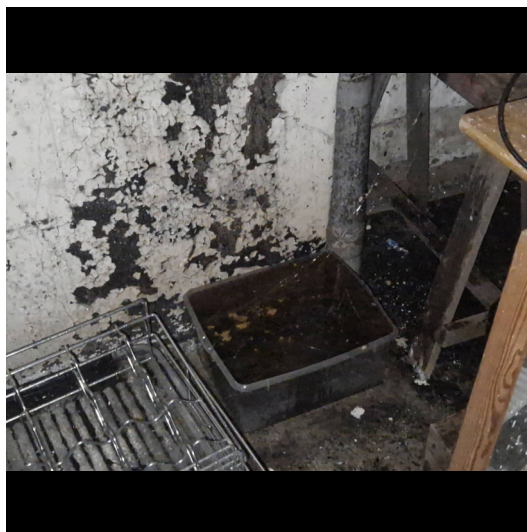
Stueplan

SKADE:

Der kan konstateres opfugtning af væg under tag ved skade på inddækning.

RISIKO:

Forholdet er markant og vil formentlig udvikle sig.



LITRA C - Udestue

**Udestue bygget 1000**

Skader på Lita C

Anvendelse: Udestue
Bolig: 0 m²
Etager: 1
Bebyggelse: 28 m²
Kælder: 0 m²



4



0



0



0

**Tag****SKADE:**

Der mangler tagnedløb mod vest

RISIKO:

Forholdet har medført skader på andre bygningsdele, som tag, ydervægge og indervæg samt på gulv.



LITRA C - Udestue



Tag

SKADE:

Der er konstateret nedbrydning / begyndende nedbrydning i lægter mod indkørsel

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.



Stueplan

SKADE:

Der er konstateret utætheder i tag og nedbrydninger i spær

RISIKO:

Der vurderes at være nærliggende risiko for yderligere udvikling på kort sigt.



LITRA C - Udestue



Stueplan

SKADE:

Gulvbrædder er skadet af vandskader Trægulvet fjedrer og er eftergivende ved belastning. Se bla. Mod tilbygning

RISIKO:

Det vurderes, at skaden kan udvikle sig på kortere sigt.

